

## Fylkeskommunenes anbefaling om endringer i retningslinjer for å imøtekomme kommunenes endringsforslag

### Retningslinjer for senterutvikling

#### 1. Om retningslinjer for senterutvikling og lokalisering av handel

Lokalisering av publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner og handel skal bidra til sterke og kompakte by- og tettstedssentre med godt funksjonstilbud i alle deler av regionen.

#### 2. Senterstruktur og lokalisering av publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner

##### a. Senterstruktur for Haugalandet:

Senterkategori	Sentrum
Regionsenter	Haugesund sentrum
Regiondelsentre	Kopervik, Akrdal, Ølen, Sveio, Etne, Sauda
Områdesentre	Åkra, Skudenes, Norheim, Føresvik, og Skånevik sentrum
Tettstedssentre, grendesentre	Vedavågen, Avaldsnes, Vormedal, Kolnes, Førde, Auklandshamn, Valevåg, Frakkagjerd, Slåttevik, Hervik, Skjoldastraumen, Hinderåvåg, Nedstrand, Skjold, Knaphus, Kårhus, Vikebygd, Bjoa, Ølensvåg, Vikedal, Sandeid, Ølmedal, Kyrping, Teigland, Utsira
Knutepunkter i bystrukturen	Fagerheim, Gard, Bleikemyr, Hemmingstad/Meieriet, Skåredalen

b. Publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner skal lokaliseres i sentrum av tettsted tilpasset det omland funksjonene skal dekke.

c. Haugesund sentrum skal være regionens bysentrum og prioriteres ved lokalisering av regionale funksjoner. Regionale publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner som bare gis på ett sted i regionen, og lokale publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for Haugesund, skal lokaliseres i Haugesund sentrum.

d. Viktige publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner som bare gis på ett sted innenfor del av regionen, skal lokaliseres i regiondelsenter. Publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive fellesfunksjoner for indre deler av Haugalandet bør fortrinnsvis lokaliseres i Ølen sentrum.

e. I områdesentrene kan det lokaliseres publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for senterets nærmeste omland, men ikke, Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med regionsenter eller regiondelsentrene.

f. I tettstedssenter, grendesenter og knutepunkt i bystrukturen, kan det etableres funksjoner som betjener eget tettsted/grend/nærområde, men ikke, Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med andre sentre.

### 3. Avgrensning av sentre i senterstrukturen

- a. Sentrumsformål skal avgrenses og dimensjoneres i kommuneplanens arealdel. Avgrensningen skal ta utgangspunkt i områder for lokalisering av handel og tilrettelegge for kompakt utbygging som favoriserer gange innenfor sentrumsområdet. For tettstedssenter og grendesenter kan avgrensning også gjøres gjennom kommunedelplan eller områderegulering.
- b. For regionsenter, regiondelsentre og områdesentre bør det utarbeides sentrumsplaner for å avklare muligheter for videre utvikling av sentrene.
- c. ~~Nærbutikk/nærservice skal lokaliseres slik at det betjener lokale boligområder og ikke baseres på forbi passerende langs hovedveg.~~ Nærbutikk/nærservice skal ikke konkurrere med sentre i senterstrukturen, men lokaliseres for å betjene lokale boligområder og ikke primært forbi passerende på hovedveg. Prinsipper for lokalisering av nærbutikk/nærservice og tilknytning til lokale boligområder avklares og begrunnes i kommune- eller kommunedelplan.
- d. Nye tettstedssentre kan etableres i nye utbyggingsområder, og eksisterende senterområder kan utvides, forutsatt at dette bygger opp om en by- og tettstedsutvikling i samsvar med nedfelte mål i regional plan og kommuneplaner. Endring av senterstrukturen behandles som del av kommuneplanens arealdel.

### 4. Utforming av bebyggelse

Kommunene skal i overordnet plan gi retningslinjer for utforming av bygg og fellesområder i sentrumsområdene som

- tilfører kvaliteter til by-/tettstedssentrum,
- tilrettelegger for attraktiv stedsutvikling
- innbyr til økt gange og sykling.
- Ivaretar krav til estetikk, arkitektonisk kvalitet, kulturminner, kulturmiljø, lokalklima og universell utforming ~~skal ivaretas.~~

Forretningsbygg bør ha aktive, åpne og oppbrutte fasader i første etasje mot handlegater og sentrale byrom, og med direkte innganger utenfra.

## Regional planbestemmelse og retningslinjer for lokalisering og dimensjonering av handel

### Regional planbestemmelse for lokalisering av handel:

Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan. Unntak for nærbutikk og for varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, framgår av retningslinjene.

### Virkning av regional planbestemmelse:

Regional plan med planbestemmelse erstatter «Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre» og innebærer at det ikke kan gis tillatelse til tiltak som er i strid med planbestemmelsen. Regional planbestemmelse gjelder foran godkjente kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner. Regional planbestemmelse skal legges til grunn for nye kommunale planer, og gjelder fram til nye planer blir godkjent.

### 5. Unntak fra regional planbestemmelse om lokalisering av handel i sentrumsområder

- a. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet utenom senterstrukturen. Nærbutikk er en eller flere butikker med dagligvarer (handel med hovedvekt på mat og drikke), bakeri eller blomster. Nærservice er mindre publikumsrettede virksomheter i selvstendige enheter som kan etableres i sammenheng med nærbutikk, slik som frisør, kafé og apotek. Tilbudet kan ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre. Nærbutikk og nærservice har en arealbegrensning på inntil 1000 m<sup>2</sup> BRA til handel og inntil 500 m<sup>2</sup> BRA til andre publikumsrettede virksomheter.
- b. Innenfor næringsområder som er egnet for middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet (næringskategori 3 eller tilsvarende), kan kommunene avsette områder som **skal** romme salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Områdene skal avgrenses i kommuneplan med krav om tilhørende bestemmelser som sikrer type handel, brutto forretningsareal, utnyttelsesgrad og parkeringsdekning, jf. pkt 19 og 26. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m<sup>2</sup> BRA.

### 6. Generell retningslinje for dimensjonering av handel

Samlet bruksareal til handel i hvert senter skal dimensjoneres i samsvar med senteret sitt handelsomland og nivå i senterstrukturen for å sikre en balansert fordeling av handel og unngå at sentre utkonkurrerer hverandre. Sentrenes handelsomland omfatter innbyggere i nærområder til senteret, avgrenset mot andre sentre. Sentre på høyere nivå i senterstrukturen dimensjoneres for en høyere dekning av lokal handelsetterspørsel enn sentre på lavere nivå.

## 7. Krav til regional handelsanalyse i bynære områder (avgrenset i kart s. 30)

- a. Regional handelsanalyse er et verktøy utviklet på regionalt nivå til bruk for dimensjonering av framtidig behov for handelsareal, jf. pkt. 6.).
- b. Som del av kommuneplanens arealdel, skal Haugesund, Karmøy, Tysvær og Sveio kommuner dimensjonere framtidig behov for bruksareal til handelsvirksomhet ved bruk av regional handelsanalyse. I analysen Det skal dimensjoneres behov for samlet handelsareal i kommunen, og anbefalt fordeling på regiondelsenter, områdesentre og tettsteds-/grendesentre etter senteret sitt handelsomland og nivå i senterstrukturen.
- c. Ved etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet i bynære områder (avgrenset i kart s. 30), skal det vurderes konsekvenser for det aktuelle senteret, og hvordan tiltaket kan påvirke fordelingen av handel mellom nærliggende sentre. Dersom dimensjonering ved hjelp av regional handelsanalyse ikke er gjennomført som del av kommuneplanen, jf pkt. 7b, skal dette utføres før saken sendes på høring. Der det kreves konsekvensutredning iht. pbl. § 14, kan analysen inngå i denne. Virksomhetsetableringer med areal under 1000 m<sup>2</sup> BRA utløser ikke krav om regional handelsanalyse.

## 8. Nærmere om dimensjonering av handel i enkelte sentre

- a. I Haugesund sentrum legges det ikke begrensninger på omfanget av handelsetableringer eller utvidelse av handelsvirksomhet.
- b. I hvert av knutepunktene i bystrukturen i Haugesund/ fastlands-Karmøy tillates etablert inntil 3.000 m<sup>2</sup> samlet bruksareal handel, inkludert dagligvare.
- c. I Norheim områdesenter med Oasen, Norheim næringsområde, og i Raglamyr næringsområde med Amanda storsenter, tillates ikke nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet. Lokalisering av publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner er nærmere omtalt i pkt. 2, og annen næringsvirksomhet i pkt. 20.

### **Definisjoner: Retningslinjer for senterutvikling og handel**

#### **Publikumsrettede funksjoner:**

Med publikumsrettede funksjoner menes offentlige og private funksjoner rettet mot allmenheten og med personlig oppmøte. Eksempler kan være helse, kultur, offentlig administrasjon, overnatting/servering, økonomisk/juridisk/personlig/annen tjenesteyting mv.

#### **Virkeområde for handel:**

All handel til privat sluttbruker omfattes av regional planbestemmelse og retningslinjer. Dette inkluderer også utleveringssted til kunde for varer kjøpt via netthandel og «show-room». Engroshandel, dvs. salg for videresalg til andre, omfattes ikke.

#### **Biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer:**

Varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer er her definert som virksomheter hvor varespekteret er begrenset til primærvarene og tilsvarende varer.

Eksempelvis kan varegruppen biler omfatte motorsykler og campingvogner, varegruppen båter kan omfatte båthengere, varegruppen landbruksmaskiner kan omfatte anleggsmaskiner, varegruppen trelast og andre større byggevarer kan omfatte byggevarer som stein, grus, sement i tillegg til trelast.

## Retningslinjer for boligbygging

### 9. Om retningslinjer for boligbygging

Boligbyggingen skal bidra til korte avstander til daglige gjøremål, effektiv arealbruk, differensiert boligstruktur, bokvalitet og gode bomiljø, og gi grunnlag for miljøvennlig transport.

### 10. Generelle retningslinjer for prioritering og rekkefølge i boligbyggingen

- a. Ny boligbygging skal bygge opp om eksisterende by-, tettsteds- og grendesentre ~~struktur for å styrke denne ved at~~ prioritering og rekkefølge i utbyggingen skal skjer «innenfra og utover» i hvert ~~senterby-, tettsteds- og grendesenter:~~
1. prioritet: Flere boliger i sentrum. Fortetting og transformasjon på allerede bebygd areal.
  2. prioritet: Boliger i sentrumsnære områder med høy andel gange og sykling.
  3. prioritet: Langsiktig rekkefølge-utvikling innenfra og utover i hvert tettsted.

I spredtbygde områder uten tettsteds- og grendesentre kan det planlegges for et mer differensiert bosettings- mønster.

- b. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel, skal potensialet for boligbygging i godkjente byggeområder gjennomgås, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon. Det bør vurderes muligheter for relokalisering av areal med lavere sentrumstilknytning og lavere potensiale for miljøvennlig transport.
- c. Kommunene bør utarbeide boligbyggeprogram med rekkefølge for utbygging av de enkelte boligområdene i kommuneplanperioden etter prinsippet om utbygging «innenfra og utover».

### 11. Koordinert rekkefølge for utbygging av boligområder i bynære områder (avgrenset i kart s. 40)

Rekkefølge for utbygging av ledige boligområder i ~~«bynære områder Haugesund og bynære deler av Karmøy, Tysvær og Sveio~~ skal baseres på faseinndeling 1-3 ~~som illustrert i planen~~, jf. kart side 40-41. ~~Rekkefølgen er basert på prioritering som beskrevet i pkt 10~~ og detaljeres gjennom kommuneplanene. Arealer utenfor fase 1-3 skal vurderes relokalisert, ~~mens~~ fortetting og transformasjon ~~på allerede bebygd areal~~ kan skje i alle faser.

## 12. Arealutnyttelse i boligområder

Kommunene skal i sine kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner stille krav til tetthet i boligbyggingen for å utnytte areal som bidrar til høy måloppnåelse. Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/transformasjon på allerede bebyggt areal. Tetthetsnormene forankres som bestemmelser til kommuneplanen:

	I og nær sentrum	Innenfor tettsted og i nærliggende boligområder for øvrig
Haugesund	Innenfor ca 1 km: 6-12 bolig/daa	Min. 3 bolig/ daa
Åkra, Kopervik, Norheim, Aksdal	Innenfor ca 750 m: 4-8 bolig/daa	Min. 2,5 bolig/ daa
Ølen, Etne, Sauda, Sveio, Skudenes, Vea, Avaldsnes, Førre/Frakkagjerd, Vormedal, Kolnes	Innenfor ca 500 m: Min. 3 bolig/daa	Min. 2 bolig/ daa
Føresvik, Skånevik, Slåttevik, Sandeid, Vikedal, Skjold, Ølensvåg	Innenfor ca 500 m: Min. 2 bolig/daa	
Bynære områder for øvrig, jfr. figur 3.1	Min. 2 bolig/daa	

Krav til tetthet ~~må skal~~ sees i forhold til tomtens størrelse, utforming, terreng, og stedets karakter for øvrig. Ved utbygging i større områder, kan enkeltområder ha lavere utnyttning, så lenge samlet utbygging tilfredsstiller tetthetsnormen. Kommunen kan gjennom lokale fortettingsstrategier differensiere tetthetskravene, så lenge det samlede utbyggingspotensialet opprettholdes.

## 13. Differensiert boligstruktur

- Kommunene bør legge til rette for et differensiert boligtilbud i samsvar med forventet framtidig befolkningsstruktur. Det bør særlig vurderes behov for flere leiligheter i by- og tettstedssentre.
- I kommuneplanene bør det fastsettes krav til variasjon i boligtype og boligstørrelse i sentrumsnære områder for å sikre sosialt stabile områder med en variert sammensetning av aldersgrupper og sosiale grupper. Boenheter mindre enn 45 m<sup>2</sup> anbefales ikke. Andelen mindre boligheter innenfor et boligprosjekt/område bør begrenses.



#### 14. Bokvalitet

- a. Det skal stilles krav til estetiske hensyn i alt plan- og byggearbeid. Ny utbygging bør ta hensyn til:
- Levekårssituasjonen i området
  - Verneverdig historisk bebyggelse og bebyggelsesstrukturer
  - Barns interesser, lekeområder, barnetråkk
  - Eksisterende blå- og grønnstruktur
  - Universell utforming av boliger og uteoppholdsareal
  - styrking av identitet, tilføring av områdekvalitet, og tilpasning til omgivelsene
  - virkning på vind- og solforhold

Kommunene bør framskaffe kunnskap om sosiale og geografiske levekårsforskjeller og vurdere behov for områdeplanlegging eller andre tiltak for utjevning av slike forskjeller.

- b. I kommuneplanens arealdel skal det defineres normer for minste felles uteoppholdsareal i bolig- og sentrumsområder. Krav til minste felles uteoppholdsareal pr bolig:

Område	Minste felles uteoppholds-areal pr boenhet på terreng
I Haugesund sentrum	Minimum 20 m <sup>2</sup>
I andre sentrumsområder og gangavstand til sentrumsområder	Minimum 30 m <sup>2</sup>
I andre områder	Minimum 50 m <sup>2</sup>

I regionsenterets og regiondelsentrenes senterområder kan inntil 50 % av felles uteoppholdsareal dekkes utenfor egen tomt og innenfor maksimum 200 meter. Det forutsettes egnet og trafikksikker atkomst, og tilfredsstillende arealstørrelse og kvalitet.

Felles uteoppholdsareal skal være:

- mest mulig sammenhengende areal
- ha trafikksikker adkomst fra boligene
- være skjermet fra trafikk, forurensning og støy
- og være tilfredsstillende belyst (m- Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00).

- c. Alle boenheter bør ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.
- d. Ved forslag til bebyggelse som er 8 etasjer eller høyere, skal konsekvenser for lokale vindforhold analyseres.
- e. I kommuneplanene bør det settes rekkefølgekrav for å sikre at grunnleggende sosial og teknisk infrastruktur er på plass før brukstillatelse blir gitt.

## 15. Tilgang til områder for lek og aktivitet

- a. Kommunen skal sikre at det i bolig- og sentrumsområder er tilgang til områder for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper:

Type areal	Dekker antall boliger	Minimum størrelse	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (sandlekeplass)	4-25	150 m <sup>2</sup>	50 m
Områdelekeplass (kvartalslekeplass)	25- 200	1500 m <sup>2</sup>	150 m
Aktivitetsflate (ballfelt)	150- 600	2500 m <sup>2</sup>	400 m
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	600- 1200	6000 m <sup>2</sup>	500 m

Arealkrav til lekeområder gjelder også der de går utover krav til minste felles uteoppholdsareal, jf pkt. 14b.

- b. Behov for lekeområder skal ivaretas i forbindelse med den enkelte utbygging. Kommunen kan vurdere lokalisering av lekeplasser og aktivitetsområder for flere boligområder under ett, der dette vil gi en bedre kvalitativ utforming, og kravene til nærhet og trafiksikker atkomst ellers kan tilfredsstilles. Behov for større lekeområder, og forbindelser til disse, bør vurderes i kommuneplan eller -delplan. Større lekeområder, bør være offentlig tilgjengelig.

### Definisjoner:

#### **Beregning av boligtetthet:**

Boligtetthet beregnes med utgangspunkt i arealer som inkluderer boligområdenes tilhørende uteareal og lekeplasser, grønnstruktur, parkering, interne veier og infrastruktur, og andre tilhørende arealer. Dette kan ofte tilsvare områdeavgrensning i overordnet plan som kommuneplan. Avstander måles fra midt i sentrumskjernen.

Tetthet i boligbyggingen er avhengig av størrelse, utforming og kvalitet. Følgende tetthet er vanlig ved ulike typer bebyggelse:

Boligtype	Vanlig tetthet
Konsentrert småhusbebyggelse	2-4 bolig/daa
Variasjon med konsentrert småhus-bebyggelse og lavblokk i 3-4 etasjer	5-6 bolig/daa
Lavblokk i 3-4 etasjer	7-8 bolig/daa
Blokk i 5-6 etasjer	10-12 bolig/daa

#### **Minste felles uteoppholdsareal:**

Minste felles uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal, bratt areal, areal til private uteplasser, og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende medregnes ikke.



## Retningslinjer for næringsvirksomhet

### 16. Om retningslinjer for lokalisering av næringsvirksomhet

Lokalisering av «rett næringsvirksomhet på rett sted» skal bidra til effektiv bruk av attraktive næringsområder, god tilgjengelighet til arbeidsplasser og funksjoner, redusert transportbehov, og styrket grunnlag for miljøvennlig transport og sentrumsutvikling.

### 17. Generelle retningslinjer for lokalisering av næringsvirksomhet

- a. Lokalisering av næringsvirksomheter skal baseres på virksomhetenes areal- og transportegenskaper etter prinsipp om «rett virksomhet på rett sted»:
  - A** - Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter **skal** lokaliseres i by- og tettstedssentre, med høy tilgjengelighet for gange og sykling og lokalt god kollektivtilgjengelighet. Virksomhetene **skal** gis høy arealutnyttelse og høy parkeringsdekning for sykkel.
  - B** - Virksomheter med middels arbeids- og besøkstetthet **skal** lokaliseres integrert i by-/tettstedsstrukturen og med god gang-/sykkeltilgjengelighet. Virksomhetene **skal** gis middels arealutnyttelse og høy parkeringsdekning for sykkel.
  - C** - Virksomheter med lav arbeids- og besøks- tetthet **bør ha nærhet til lokaliseres nær hovedvegnettet og kan ha lavere arealutnyttelse og lavere gang-/sykkeltilgjengelighet.**
- b. Kommunene bør gjennomføre en kategorisering av næringsområdene og vurdere rekkefølge i utbygging, basert på strategi om «rett virksomhet på rett sted» og tilpasset lokale forhold.

Lokalisering av handel og publikumsrettede funksjoner håndteres etter regional planbestemmelse og retningslinjer i kapittel 4.2.

### 18. Arealregnskap og arealutnyttelse i næringsområder

- a. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel, bør potensialet for næringsbygging i godkjente byggeområder gjennomgås, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon. Ved en eventuell overdimensjonering bør det vurderes å ta næringsområder ut av kommuneplanen.
- b. Kommunene bør innføre bestemmelser for arealutnyttelse i by- og tettstedsnære næringsområder for å sikre effektiv arealbruk ut fra lokale forutsetninger.

**19. Kategorisering av næringsområder i bynære områder (avgrenset i kart s. 48)**

- a. Lokalisering av næringsvirksomheter i Haugesund og bynære deler av Karmøy, Tysvær og Sveio skal baseres på kategorisering av næringsområder som illustrert på side 49. Kategoriseringen detaljeres gjennom kommuneplanene:

Nærings-kategori	Type område	Områder i kategorien	Tilrettelegges for type virksomheter
Nærings-kategori 1	Regionsenter med høy kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale	Haugesund sentrum	Virksomheter med regionalt høy arbeidsplass- og/eller besøkstetthet
Nærings-kategori 2	Andre større sentre med lokalt høy kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale	Kopervik, Åkra og Akسدal sentrum, og Norheim sentrum/Oasen	Virksomheter med lokalt høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet
Nærings-kategori 3	Områder i by-/tettstedsstrukturen med middels kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale	Kvalamarka, Killingøy, Hasseløy, Risøy. Deler av Raglamyr/Norheim, Frakkagjerd og Bygnes	Virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet
Nærings-kategori 4	Områder langs hovedvegnettet og i ytterkant av by-/tettstedsstrukturen	Ekrene, Halsane, Storøy, Storasund, deler av Norheim og Raglamyr, Bø, Husøy, flyplassen, Veasletta, Akسدal næringspark. Deler av Frakkagjerd og Bygnes	Virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet
Nærings-kategori 5	Tyngre industriområder utenfor by-/tettstedsstrukturen	Hydro, Gismarvik og Kårstø	Tyngre industribedrifter

- b. Innenfor byområdet Haugesund og fastlands-Karmøy skal kommunene gjennom bestemmelser til kommuneplanene stille krav til arealutnyttelse i nærings- og sentrumsområder tilpasset områdenes lokaliseringsstrategi:

Nærings-kategori	Områder i kategorien	Arealutnyttelse %-BRA	Parkeringsdekning for bil pr 100 m2 BRA, jf. kap. 4.5.5.	Parkeringsdekning for sykkel pr 100 m2 BRA, jf. kap. 4.5.5.
Nærings-kategori 1	Haugesund sentrum	Høy (min 160 %-BRA)	Handel/service: Maks. 0,9. Kontor/annen næring: Maks 1,2.	Min. 3
Nærings-kategori 2	Norheim sentrum/Oasen	Lokalt høy (min. 100 %-BRA)		
Nærings-kategori 3	Kvalamarka, Killingøy, Hasseløy, Risøy, deler av Raglamyr/Norheim, <a href="#">næringsområder i søndre bydel</a>	Middels (min 80 %-BRA)	Arealkrevende handel, industri, verksted, lager: Maks. 0,5. Overgangsordning for etablert handel/service og kontor/annen næring: Som næringskategori 1-2.	
Nærings-kategori 4	Deler av Norheim og Raglamyr	Lavere (min 40 %-BRA)		

Krav til parkeringsdekning er nærmere omtalt i kap. 4.5.5.

## **20. Norheim og Raglamyr næringsområder**

Norheim og Raglamyr næringsområder skal utvikles med ulike strategier for de enkelte delområder, avhengig av tilgjengelighet og mulighet for sentrumsutvikling, jf. kart s. 49:

- i.* Norheim sentrumsområde ved Oasen kan videreutvikles med lokalt høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 2.
- ii.* Delområder langs hovedruter for kollektivtransporten innenfor Norheim-Raglamyr kan videreutvikles for virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 3.
- iii.* Øvrige delområder innenfor Norheim-Raglamyr kan utvikles med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, herunder transport, lager og engros, og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 4.

Lokalisering av handel og publikumsrettede funksjoner håndteres etter regional planbestemmelse og retningslinjer i kapittel 4.2.

## Retningslinjer for samferdsel

### 21. Samordning av areal- og transportutvikling

Strategier for utvikling av statlig, regional og kommunal transportinfrastruktur skal samordnes med regionale strategier og rekkefølge for by-/tettstedsutvikling og arealutvikling.

### 22. Tilrettelegging for god tilgjengelighet, trafikksikkerhet og miljøvennlig transport

I hele regionen skal transportinfrastrukturen (statlig, regional og kommunal) utvikles for å gi god tilgjengelighet, trafikksikkerhet og styrke miljøvennlig transport. Utviklingsstrategiene, herunder strategier for utvikling av riks- og fylkesvegnettet, differensieres mellom ulike deler av regionen, slik som beskrevet i tabellen nederst på siden.

Tabell: Utviklingsstrategier for å styrke tilgjengelighet, miljøvennlig transport og trafikksikkerhet.

Område	Beskrivelse	Rammer for å styrke tilgjengelighet og miljøvennlig transport	Rammer for å styrke trafikksikkerhet
Område 1: Haugesund byområde	Haugesund og fastlands-Karmøy, inkludert hovedvegnettet gjennom byområdet.	Transportutvikling skal bygge opp om sentrumsutvikling/byutvikling. Klimaforliket legges til grunn, der vekst i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport. Rekkefølge for prioritering av transportutvikling og -kapasitet: Gange – sykling – kollektiv – næring – personbil.	Utgangspunkt i 0-visjonen. Økt trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper.
Område 2: Bynære hovedakser	Tettstedene Avaldsnes, Kopervik, Åkra, Frakkagjerd og Aksdal. Hovedaksene inn til byområdet (E 134 fra Aksdal og FV 47/E134 fra Åkra og Kopervik).	Transportutvikling skal ikke vanskeliggjøre sentrumsutvikling. Mest mulig av vekst i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport. Rekkefølge for prioritering av transportutvikling og -kapasitet på hovedaksene: Kollektiv – næring – personbil. Hovedfokus på gange og sykling innenfor tettsted.	
Område 3: Innenfor andre regiondelsentre, områdesentre og større tettsteder	Ølen, Etne, Sauda, Sveio, Skudenes, Veia, Føresvik, Skånevik, Slåttevika, Sandeid, Vikedal, Skjold, Ølensvåg.	Transportutvikling skal ikke vanskeliggjøre sentrumsutvikling. Mest mulig av vekst i internt transport innenfor tettsted tas med gange og sykling. Hovedfokus på gange og sykling innenfor tettsted. Regionale kollektivruter mellom større tettsteder.	
Område 4: Regionen for øvrig		Skoleskyss og grunntilbud kollektiv. Tilgjengelighet	

### 23. Hovednett for miljøvennlig transport i tettsteder

For regionsenter, regiondelsentre, områdesentre og andre større tettsteder, skal det utvikles et trafikksikkert og sammenhengende hovedsykkelnett og sammenhengende transportnett for gående innenfor tettstedene. Infrastrukturen for miljøvennlig transport skal vises i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan.

#### 24. Generelle krav til parkering i tettsteder

- For regionsenter, -delsentre, områdesentre og andre større tettsteder, bør kommunale planer sette krav til parkering som bygger opp under mål om sentrumsutvikling og økt andel miljøvennlig transport. Innenfor tettstedene bør det settes minimums-normer for sykkelparkering i sentrumsområder, næringsområder og konsentrert boligbebyggelse. Næringsparkering bør tilpasses sentrums-strukturen. Normer for parkering bør inngå i en helhetlig parkeringsstrategi.
- I kommuneplanene bør det settes krav til mobilitetsplan ved etablering av virksomheter med > 50 ansatte eller BRA > 1000m<sup>2</sup>. Mobilitetsplanen skal beskrive transporttilbudet, angi forventet reisemiddelfordeling for virksomheten (ansatte og besøkende), og identifisere tiltak for å stimulere til økt andel miljøvennlig transport.
- I boligområder med konsentrert bebyggelse bør det legges til rette for felles parkering for å redusere konflikt med uteoppholdsareal og gangsoner.

#### 25. Prioritering av transportformer i bynære områder (avgrenset i kart s. 53)

- I byområdet og innenfor tettstedene Avaldsnes, Kopervik, Åkra, Frakkagjerd og Akسدal, gis gange, sykling og deretter kollektivtransport hovedprioritet ved transport- og kapasitetsutvikling før næringstransport og persontransport med bil.
- I byområdet, og på hovedaksene inn til byområdet, skal framkommelighet for kollektivtransporten prioriteres i hovedrutenettet. Langs hovedsykkelnett i byområdet skal syklende separeres fra gående og motorisert trafikk.

#### 26. Restriktiv parkeringspolitikk i bynære områder (avgrenset i kart s. 53)

- Boligparkering ved konsentrert bebyggelse i bynære områder (avgrenset i kart s. 53): I byområdet (avgrenset i kart s. 53) og innenfor tettstedene Avaldsnes, Kopervik, Åkra, Frakkagjerd og Akسدal, skal kommunene sette maks-normer for bilparkering og minimums-normer for sykkelparkering i boligområder med konsentrert bebyggelse.
- Næringsparkering i byområdet (avgrenset i kart s. 53): Innenfor byområdet Haugesund/fastlands-Karmøy skal kommunene sette maks-normer for bilparkering og minimums-normer for sykkelparkering i nærings- og sentrumsområder. Kravene bygger opp om lokaliseringsstrategi for næringsvirksomhet, jf. pkt 19:

Næringskategori	Næringsområder	Parkeringsdekning for bil pr 100 m <sup>2</sup> BRA	Parkeringsdekning for sykkel pr 100 m <sup>2</sup> BRA
Næringskategori 1	Haugesund sentrum.	Handel/service: Maks. 0,9.	Min. 3
Næringskategori 2	Norheim sentrum/Oasen.	Kontor/annen næring: Maks 1,2.	Min. 3
Næringskategori 3	Kvalamarka, Killingøy, Hasseløy, Risøy, næringsområder i søndre bydel og deler av Raglamyr/Norheim	Arealkrevende handel, industri, verksted, lager: Maks. 0,5. Overgangsordning for etablert handel/service og kontor/annen næring:	Min. 3
Næringskategori 4	Deler av Norheim og Raglamyr	Som næringskategori 1-2.	Min. 3

- Næringsparkering i bynære områder (avgrenset i kart s. 53): I bynære områder for øvrig skal kommunene sette maks-normer for bilparkering og minimums-normer for sykkelparkering i nærings- og sentrumsområder. Kravene skal bygge opp om lokaliseringsstrategi for næringsvirksomhet i de enkelte områdene.

## Retningslinjer for Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)

### 27. Kjerneområde landbruk i kommuneplanene

Kjerneområde landbruk i regional plan skal vises som hensynsoner i kommuneplanen. Endelige grenser settes i kommuneplanene. Spredt utbygging i kjerneområdene til formål utenfor landbruksnæringen, tillates ikke.

## Retningslinjer for Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)

### 28. Forvaltning av LNF-områder

- a. Kommunene skal i sine kommuneplaner trekke klare, langsiktige grenser mellom landbruks-, natur og friluftsområder og utbyggingsområder. Landbruks- natur- og friluftsområder som er viktige for matproduksjon, samt viktige kulturlandskapsområder, skal bevares mest mulig sammenhengende.

### 29. Gardshus på landbrukseiendom

- a. På små gårdsbruk, eller bruk som ikke har selvstendig drift, bør det ikke tillates oppføring av mer enn én bolig. Unntak kan vurderes i områder med særlige bosettingshensyn, eller dersom kulturverninteresser tilsier vern av eksisterende bolig.
- b. Behov for mer enn én bolig på gårdsbruk i aktiv drift, vurderes med bakgrunn i bruksstørrelse og produksjonsomfang.

### 30. Fradeling av tun

- a. Fradeling av tun ved salg av resteiendommen som tilleggsjord til nærliggende bruk, kan vurderes der det oppnås en god bruksrasjonalisering. Fradeling av tun medfører bruksendring som krever dispensasjon etter plan- og bygningsloven.
- b. Boligfortetting på fradelte tun, eller på spredte boligeiendommer i landbruksområdene, er ikke ønskelig av hensyn til landbruksdriften. Unntak kan vurderes i områder med særlige bosettingshensyn.
- c. Størrelsen på fradelte tun bør avgrenses til bolig med naturlig tomt og ikke inkludere jordbruksareal.
- d. Driftsbygninger bør ved fradeling som hovedregel følge tilleggsjorden. For driftsbygninger med liten driftsmessig verdi, bør det vurderes vilkår om riving.

### 31. Gårdstilknyttet tilleggsnæring

Bygdenæring må ikke være til vesentlig ulempe for landbruksdriften eller omkringliggende eiendommer, og den må være knyttet til landbrukseiendommen.

### 32. Nye driftsbygninger

Nye driftsbygninger bør plasseres som en integrert del av eksisterende tun og i minst mulig grad på dyrka jord. Ved eventuell søknad om bygging på dyrka jord, må det dokumenteres at alternative plasseringer er vurdert. Det må også vurderes å rive eldre driftsbygninger og gjenbruke tomte.

### ~~33. Bruk av ledige driftsbygninger på aktiv landbrukseiendom~~

- ~~a. Bruk av ledige bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet, tillates som hovedregel ikke. Eventuell bruksendring kan gis for tidsavgrenset periode, ikke varig endring.~~
- ~~b. Bruk til formål ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg, tillates ikke.~~



### **34.33. Bruk av ledige driftsbygninger på fradelte tun eller på passivt driftssenter**

- a. Eventuell bruksendring av eksisterende driftsbygninger på fradelte tun eller passivt driftssenter, og som er egnet til passiv næringsbruk (f. eks lager), må være forenlig med landbruksinteressene i området. ~~Eventuell bruksendring kan gis for tidsavgrenset periode.~~
- ~~b. Bruksendring for publikumsrettet virksomhet tillates som hovedregel ikke.~~

### **35.34. Massefyllinger**

- a. Alle områder som vurderes brukt til deponering av rene gravemasser, skal behandles som saker etter plan og bygningsloven og nødvendige særlover. Behandlingen må også omfatte krav om tiltak for å hindre forurensning av vassdrag.
- b. Regional grønnstruktur og arealer i LNF-områdene, som myr, ugjødsle beite m.m., som er verdifulle for biologisk mangfold, vannkvalitet og som gjenværende landskapselementer, skal ikke benyttes til deponering av masser.
- c. Deponering av rene gravemasser på landbruksareal skal utføres på en slik måte at produksjonsmulighetene forbedres.

### **36.35. Bevaring av matjord ved utbygging**

Matjord fra nye godkjente byggeområder skal brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte, for videre bruk til matproduksjon.

## **Retningslinjer for Regional grønnstruktur**

### **37.36. Generelle retningslinjer for grønnstruktur**

- a. Kommunene skal i sine kommuneplaner trekke klare og langsiktige grenser mellom utbyggingsområder og grønnstrukturen, der verdifulle områder bevares mest mulig sammenhengende. Det skal legges vekt på å oppnå god sammenheng og forbindelser mellom grønnstruktur innenfor og utenfor byggesonen - også der dette går på tvers av kommunegrensene.
- b. Som del av kommuneplanarbeidet bør kommunene gjennomføre landskapsvurderinger og kartlegging av biologisk mangfold som grunnlag for fastsettelse av hensynssoner for landskap eller biologisk mangfold.
- c. Fra boligområdene skal det være god tilgang til gode opplevelses- og aktivitetsområder som gir muligheter for lek og variert friluftslivs- og idrettsaktivitet.
- d. I kommunal planlegging bør det stilles krav til rekkefølge som sikrer at viktige forbindelser/lenker i grønnstrukturen etableres, opprettholdes eller gis en kvalitetsmessig forbedring før nye og nærliggende utbyggingsområder tas i bruk

### **38.37. Innarbeiding av regional grønnstruktur i kommunale planer i bynære områder (avgrenset i kart s. 70)**

I bynære områder (avgrenset i kart s. 70) skal regional grønnstruktur innarbeides og detaljeres i kommuneplaner og reguleringsplaner basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag og lokale forhold.

## Fylkeskommunenes anbefaling om endringer i handlingsplanen angående interkommunale planer og områdeplaner

Nye aktiviteter i handlingsprogrammet	Hovedansvar	Side i plandokumentet
Utarbeide interkommunal plan for innfasing av boligarealer i godkjente kommuneplaner for Haugesund, Karmøy, Tysvær og Sveio, basert på rekkefølge som angitt i regionalplanen. Som grunnlag skal kommunene utrede boligbehov og utbyggingspotensiale, herunder potensiale for fortetting og transformasjon.	Haugesund, Karmøy, Tysvær og Sveio	42
Utarbeide felles plan for arealutnyttelse og parkering i næringsområder innenfor byområdet Haugesund og fastlands-Karmøy, basert på kategorisering av næringsområder som i regionalplanen.	Haugesund, Karmøy	51, 63

Dersom interkommunal plan eller områdeplan viser at retningslinjene i regionalplanen ikke fører til ønsket måloppnåelse (jf regionalplanens målsetting, kap 1 og 4) skal regionalplanen tas opp til revisjon.